TIITELLEHT
SISUKORD
JOONISTE LOETELU
LISA
SELETUSKIRI

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED 4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS 5
2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5
2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5
2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5
2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5
2.5 Olemasolev haljastus ja keskkond 5
2.6 Olemasolev tehnovarustus 5
2.7 Kehtivad piirangud 5
2.8 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad 5
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED 6
4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED 6
5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED 7
5.1 Ruumilise arengu eesmärgid 7
5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks 8
6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE 8
7. PLANEERIMISE LAHENDUS 10
7.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus 10
7.2 Krundi ehitusõigused 10
7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad 10
7.4 Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded 10
7.5 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12
7.6 Haljastus 12
7.7 Heakorra põhimõtted 13
7.8 Tehnovõrkude lahendus 14
7.9 Veevarustus 14
7.10 Reoveekanalisatsioon 14
7.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 15
7.12 Elektrivarustus 16
7.13 Telekommunikatsioonivarustus 16
7.14 Tänavavalgustus 17
7.15 Soojavarustus 17
7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus 17
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 18
8.1 Keskkonnakaitse 18
8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed 19
8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks 19
8.4 Alternatiivsed energiaallikad 20
8.5 Radoon ja abinõud selle mõju leevendamiseks 20
8.6 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks 21
8.6. Arheoloogiamälestisega seotud kitsendused 21
8.7. Servituutide vajaduse määramine 21
8.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 22
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE

MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED 22
10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED 24

11. JOONISED 25
1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000 25
2. Kontaktvööndi joonis M 1: 2000 25
3. Tugiplaan M 1:500 25
4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega M 1:500 25

SELETUSKIRI

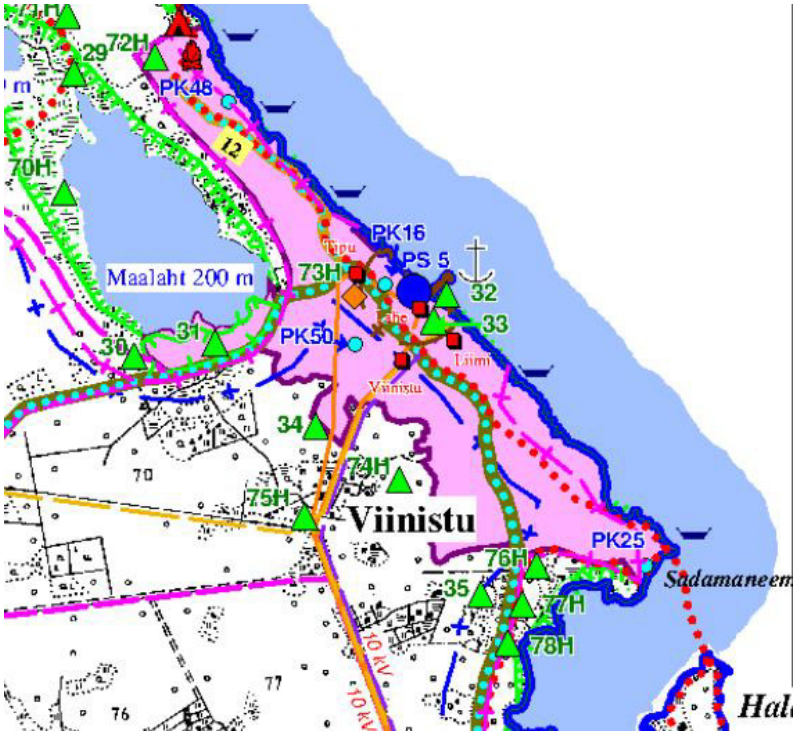
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu eesmärgiks on Viinistu küla Lepiku kinnistu (katastritunnus 35301:001:2243) suurusega 4116 m^2 jagamine kaheks kinnistuks ja ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ning täiendava ehitusõiguse saamiseks. Detailplaneeringuga antakse arhitektuurilised tingimused, lahendatakse juurdepääsud, kitsendused, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused.
Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:
· Kuusalu valla üldplaneering (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68);
· Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
· EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
· Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
· Sotsiaalministri määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” ;
· Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
· Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-,sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1";
· Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 ‘’Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus’’;
· Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 ‘’ Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded’’.
· Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur’’;
· Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
· Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 ’’Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded’’;
· Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile1"

2. PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

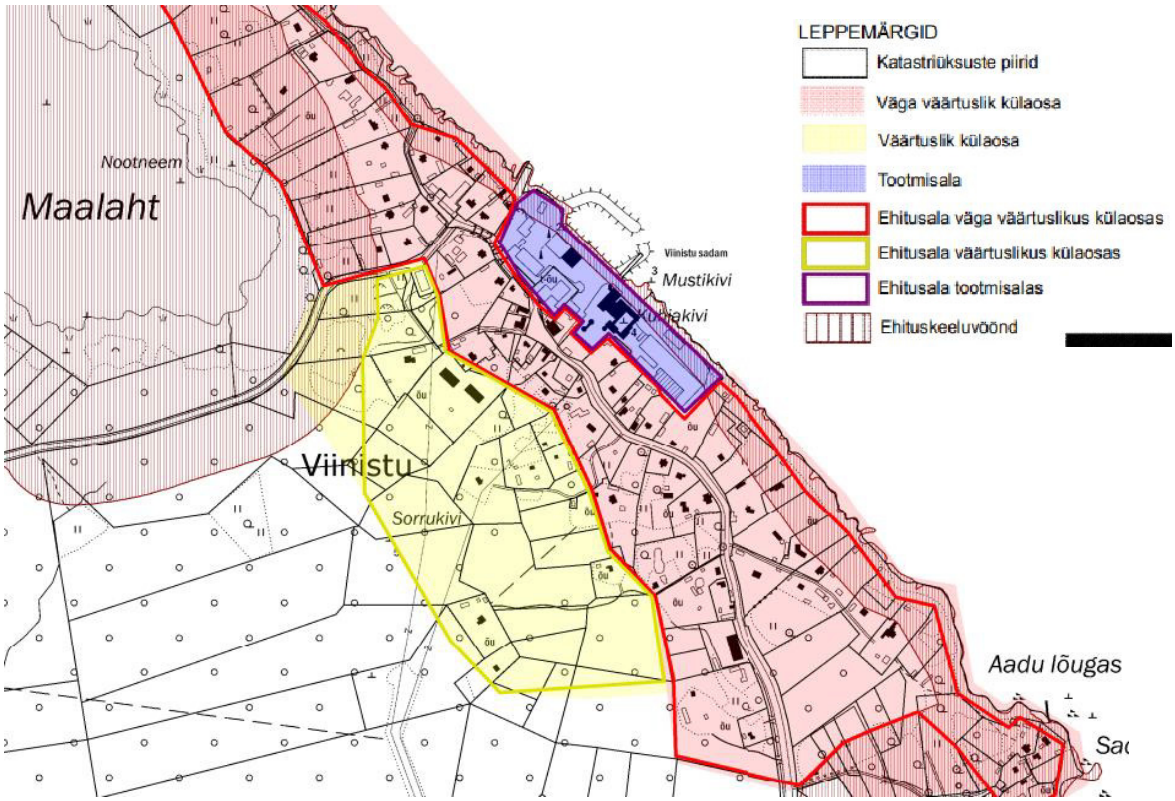
2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala Viinistu küla Lepiku kinnistu asub Lahemaa rahvuspargis, Lahemaa piiranguvööndis. Vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavale paikneb kinnistu Viinistu küla väga väärtuslikus külaosas ehk ajaloolisel tuumikalal, kus on säilinud ajalooline hoonestustraditsioon ja puuduvad märkimisväärsed uusarendused. Ala eesmärk on maksimaalselt säilitada väärtuslikku ajaloolist hoonestust ja hoonestusstruktuuri. Juurdepääs Lepiku kinnistule on tagatud avaliku kasutusega Loksa-Viinistu teelt. Kinnistu on hoonestatud erinevatel ajaperioodidel rajatud hoonetega, mis kuuluvad kaasomanikele. Üks hoonetest ei ole püstitatud seaduslikul alusel ning käesoleval hetkel ei vasta kaitsekorralduskavas toodud tingimustele.



2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kaitsealal õueala planeerimisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavas tooduga.



Lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud asustus-ja ehitustraditsioonidest on abihoonete planeerimisel kavandatud suuremaid ja väiksemat tüübi abihooneid, kusjuures suuremat vaid ühe. Ehitus- ja planeerimissoovituste kohaselt võib Viinistu külas olemasolevate laiendamisel ja uute kavandamisel elamu kavandada ehitusealuse pinnani kuni 135 m² ja kõrgus kuni 7,5 m. Väiksemad kahepoolse viilkatusega abihooned ehitisealuse pinnaga

20–60 m², kõrgus kuni 4,5m, räästa kõrgus kuni 2,5 m, katusekalle 30–35 kraadi, hoone laiuse pikkuse suhe 1:1,5 kuni 1:4. Üks suurem abihoone võib olla 60–90 m² (kinnistul on olemas olevalt rajatud 100 m^2 ehitisealuse pinnaga kõrvalhoone), kõrgus kuni 5,5 m, räästa kõrgus 3 m, katuse kalle 32–45 kraadi, laiuse pikkuse suhe 1:2 kuni 1:5.
Planeeringuala hõlmab Lepiku maaüksust (katastritunnus 35301:001:2243) sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4 116 m^2.
Kinnistul asuvad EHRi andmetel:
· Elamu EHRi kood 116013635 ehitisealuse pinnaga 78 m^2;
· Kõrvalhoone EHRi kood 116013636 ehitisealuse pinnaga 100 m^2;
· Abihoone EHRi kood 120700975 ehitisealuse pinnaga 58.8 m^2 .
· Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse aerofotode kohaselt asub kinnistul ca 8.3 m^2 suurune abihoone - kuur.

2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega:
· Loksa metskond 29 (katastritunnus 42301:003:0250, maatulundusmaa 100%);
· Viinistu pumbamaja 1 (katastritunnus 42301:003:0446, tootmismaa 100%);
· Vana-Lepiku (katastritunnus 35301:001:2242, maatulundusmaa 100%);
· 11289 Loksa - Viinistu tee (katastritunnus 42301:003:0288, transpordimaa 100%);
· Kesküla (katastritunnus 42301:003:0897, elamumaa 100%).

2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud
Olemasolev juurdepääs planeeringualale on tagatud kinnistuga edela küljelt piirneva asfaltkattega 11289 Loksa - Viinistu teelt. Olemasolev mahasõit paikneb planeeringuala edela-loodepoolse osa tipus.

2.5 Olemasolev haljastus ja keskkond
Lepiku maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 684 m^2 looduslik rohumaa ja 3 432 m^2 õuemaa.
Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse järgi avaneb aluspõhjas Paleoproterosoikumi ladekonna gneisid, amfiboliidid ja teised tarde- ja moondekivimid. Planeeringuala kõrgusandmed jäävad kolme ja seitsme m vahele ja vähenevad põhja suunas.
Kinnistu on igast küljest piiratud tugevalt inimese poolt mõjutatud kinnistutega. Arvestades kinnistule avalduvat tugevat inimmõju ei ole looduslik taimestik ja loomastik märkimisväärsel tasemel säilinud. Maa-ameti mullakaardi alusel leiduvad kinnistul gleistunud leetjad mullad (KIg).
Vastavalt Eesit pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmise radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m_3).
Kõrgusarvud jäävad 3,0 m ja 7.0 m vahele ja kasvavad edela suunas.
Planeeringuala asub kaitstud põhjaveega alal. Kinnistul puuduvad maaparandussüsteemid. Kinnistust ca 50m kaugusel asub Soome laht - Eru laht.
Kinnistul paiknevad üksik kask ja ühelt juurelt kasvanud paariskask.

2.6 Olemasolev tehnovarustus
Planeeringuala läbivad edela-kagu suunaliselt alla 1 kV elektriõhuliini. Kinnistu liitumiskilp on paigaldatud postile mis asub Vana – Lepiku katastriüksusel (tunnus 35301:001:2242) ja millest on tehtud 2 jagamist uutele moodustatavatele kruntidele.
Kinnistul paiknevad 2 biopuhastiga kogumismahutit, mis jagamisel kruntideks jäävad 1 kummalegi krundile.
Vesi saadakse kinnistul paiknevast kaevust.
Detailplaneeritud ala on käesolevalt juba kasutusel elamispinnana. Elutegevuse käigus kasutatakse juba käesolevalt vett. Planeeringust tulenevalt ei ole põhjust arvata, et kasvab oluliselt vee tarbijate arv või tarbitava vee kogus.

2.7 Kehtivad piirangud

Planeeringualal avaldub Kvaternaari veekompleksi tsentraalselt tarbitavate veekihtide veeandvusega 0,5-1,0 l/sm ja aluspõhja lõikuvate ürgorgude Kvaternaari veekompleksi veekihtide levik veeandvusega 0,5-1,0 l/sm. Planeeringuala põhjavesi on kaitstud.
Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi alusel:
· Elektriõhuliin alla 1 kV (id 8141523), kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
· Side maakaabel (id7815927), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
· 11280 Loksa – Viinistu tee, kaitsevöönd 30 m alates katendi servast/tänav;
· Ranna ja kalda piiranguvööndid – ehituskeeluvöönd.

2.8 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringuala asub Lahemaa rahvuspargis, Lahemaa piiranguvööndis ja Natura 2000 loodus- ja linnualal. EELIS andmete kohaselt ei ole planeeringualal inventeeritud kaitse-eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe ja liike. Kõrval kinnistul asub Natura elupaik Aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510). Lisaks kinnistust 30 m kaugusesse jääb Natura elupaigatüüp püsitaimestuga kivirannad (1220).

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Harjumaal Kuusalu vallas Viinistu külas väga väärtuslikul ehitusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused asuvad Kuusalu alevikus ca 37 km kaugusel ja Loksa alevikus ca 10 km kaugusel. Tallinna linn asub planeeringualast ca 77 km kaugusel. Külas on Eesti suurim erakunstimuuseum, Viinistu rahvamaja ning väike pood. Planeeringu ala asub Viinistu sadama lähedal.

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringualale pääseb mööda 11280 Loksa – Viinistu teed. Kinnistule peale- ja mahasõit on kinnistu läänetipus. Lähim ühistranspordipeatus „Viinistu" Loksa – Viinistu tee ääres Viinistu rahvamaja (katastritunnus 42301:003:0990) vahetus läheduses.
Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti üks kuni kaks (mõnes kohas ka rohkem) abihoonet. Valdavalt on ühekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaed.
Suureks erandiks on „nõukogude" ajal rajatud endised Kirovi kalurikolhoosi hooned. Nende uus omanik on leidnud suurepärase võimaluse hoonetesse kunstimuuseumi rajamise näol. Nimetatud kinnistul on ka kaasaegne omanäoline puitehitis ning kolhoosiaegsest katlamajast ümber ehitatud avar ja populaarne kultuurikeskus, punasest tellisest ehitis Katlamaja-teatrisaal.
Planeeringulahenduses on näidatud võimalikud hoonestusalad, kohustuslik ehitusjoon on määratud risti või paralleelselt teega. Olemas olevad hooned paiknevad lähemal kui 30 m kaugusel sõidutee katendi servast. Selle tõttu taotletakse abihoonete pos 1 rajamiseks teekaitse vööndi vähendamist ca 12 m lokaalselt. Olemas oleva abihoone pos 2 terrassi ulatumise tõttu ehituskeelu vööndi alale taotletakse keskmiselt 5.4 m vähendamist terrassi ulatuses.
Planeeringualal on ette nähtud põhihoone ja kuni 2 ehitusloakohustuslikku abihoonet. Väikeehitiste ja rajatiste arv ei ole planeeringuga piiritletud.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

5.1 Ruumilise arengu eesmärgid

Eesti üleriigilise planeeringu 2030+ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368) kohaselt on võrdselt hinnatud kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad. Maapiirkonnad pakuvad inimestele elukoha privaatsust, toimetulekut sõltumata välistest oludest ja looduslikku elukeskkonda. Tähtsal kohal on ühenduvus kohalike

ja maakondlike keskustega. Planeeringuala asub Viinistu külas ja omab head ühendust suurimate keskustega. Viinistu küla asub valla suurima keskuse läheduses, aga samas paikneb looduslikus elukeskkonnas. Kavandatav tegevus on kooskõlas Eesti üleriigilise planeeringuga.

Harju Maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) visioonis on toodud välja linnalise ja maapiikonnale omase ruumi selge eristumine Tallinna väliselt. Tähtis on taristute arendamine ning loodusliku ja atraktiivse elukeskkonna säilimine. Igapäevaelu toimimisel on suur roll ühendustel oluliste keskustega. Planeeringuala paikneb Viinistu külas ja piirneb Loksa - Viinistu teega. Antud tee kaudu on võimalik mugavalt ja kiirelt jõuda piirkonna suurimate keskusteni. Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

Kuusalu valla arengukava 2023-2028 (kehtestatud Kuusalu Vallavolikogu 13.12.2023 määrusega nr 27) toob välja Kuusalu valla visiooni, milleks on Kuusalu on tegusa kogukonnaga, turvaline, head haridust, töökohti ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv vald, kus lõimuvad pärandkultuur ja loodus. Kavandatav tegevus on kooskõlas Kuusalu valla arengukavaga.

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal **Kuusalu valla üldplaneering** (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68).

Üldplaneeringu eesmärgiks on Kuusalu valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus ja ehitustingimuste seadmiseks. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Kuusalu valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrates krundi, selle ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded.

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on planeeringualale jagamine kaheks üksikelamute rajamine ning selleks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine või rekonstrueerimine. Samuti on eesmärgiks planeeringualale planeeritud hoonete ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja juurdepääsude lahendamine, et luua hea elukeskkond.

Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaaga tiheasustusalas. Elamumaa jagamise tõttu kaheks krundiks ja hoonestusala muutmisega vastavuses olevaks olemas olevate ja rajatavate hoonetega käsitletakse Lepiku kinnistu detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Lepiku maaüksus kaheks krundiks. Planeeringualale on ette nähtud:

· Kruntil pos 1 on olemas olev põhihoone nr 1 koos alla 20 m^2 abihoonega nr 4.

· Kruntil pos 2 on olemas olev abihoone nr 3, millele soovitakse anda põhihoone funktsioon ja kõrvalhoone nr 2, suurusega 100 m^2.

Kruntidele on planeeringuga võimalik rajada kuni 2 loakohustuslikku abihoonet. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole ette nähtud.

Olemas olev juurdepääsutee on 2.5 m laiune. Selle kasutamiseks seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 2 omanikuga.

Planeeringualale on varasemalt paigaldatud lokaalsed reovee kohtkäitlusrajatised. Reovee rajatise hooldamiseks pos 2 kasutuses seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 1 omanikuga. Tarbevee saamiseks kasutatakse olemasolevat kaevu, millele seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 2 omanikuga.

6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering muudab kehtivat Kuusalu valla üldplaneeringut (kehtestatud Kuusalu vallavolikogu 19.12.2001 otsusega nr 68) kuna vastavalt Kuusalu valla üldplaneeringule asub Lepiku kinnistu veekoguga seotud piirangu, ehituskeeluvöönd, piirangualas, mille ala soovime lokaalselt vähendada olemas oleva hoone terrassi väljaulatuse tõttu ca 5.4 m keskmiselt ja samuti soovime vähendada teekaitsevööndi piiranguala keskmiselt 12 m äärmise sõidurea välimisest servast.

7. PLANEERIMISE LAHENDUS

7.1 Planeeringuala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga on ette nähtud Lepiku maaüksuse jagamine kaheks krundiks. Kruntideks jagamise näitajad on toodud põhijoonisel JN100 tabelis „Andmed kruntide moodustamiseks".

POS NR.	AADRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PLANEERITUD SIHTOTSTARVE (KATASTRIÜKSUSE LIIK)	KRUNDI PLANEERI-TUD SUURUS	MOODUSTA-TAKSE KINNISTUTEST	LIIDETA-VATE/ LAHUTA-TAVATE OSADE SUURU-SED m²	OSADE SENINE SIHTOTS-TARVE (KATASTRI-ÜKSUSE LIIK)
1	LEPIKU	E 100	2 058	LEPIKU 35301:001:2243	-2 058	Elamumaa
2	UUS-LEPIKU	E 100	2 058	LEPIKU 35301:001:2243	-2 058	100%

7.2 Krundi ehitusõigused

Krundi ehitusõigused on välja toodud põhijoonisel JN100 tabelis „Planeeritav ehitusõigus ja krundijaotus".

Olemasoleva krundi andmed	Lepiku 35301:001:2243; pindala 4116 m²; sihtotstarve elemumaa	Lepiku 35301:001:2243; pindala 4116 m²; sihtotstarve elemumaa
POS-number;aadressi ettepanek	1 LEPIKU	2 UUS-LEPIKU
Krundi sihtotstarve	EP	EP
Sihtotstarvete %-ne jaotus	100	100
Katastri sihtotstarve	100%	100%
Krundi pindala m²	2 058	2 058
Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind m²	300	300
Täisehituse %	14.6	14.6
Lubatud suurim hoonete arv krundil	3/põhihoone + 2 abihoonet	3/põhihoone + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud kõrgus	7.5 m/5.5 m/4.5 m	7.5 m/5.5 m/4.5 m
Lubatud suurim korruselisus	2k/1k	2k/1k
Planeeritavete parkimiskohtade arv krundil	2	2

7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid, sh alla 20m² võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi (tehnovõrgud, teed jt) võib ehitada ka väljaspool hoonestusala. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" liigitub olemas olev ja rajatav hoonestus planeeritaval alal tuleohutuse järgi 1 kasutusviisi alla ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.
Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" §22 peab hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus olemas olevata ja planeeritavaate hoonete vahelised kaugused tagavad

vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tule levikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

7.4 Ehitiste ehituslikud ja arhitektuurilised nõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima looduskeskkonda. Kuna vahetuläheduses puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.
Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes". Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 ''Hoone energiatõhususe miinimumnõuded''.
Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Hoonete paigutus	**Vaba**
Hoone korruselisus	**Põhihoonel 2 maapealset korrust, abihoonel 1 maapealne korrus.**
Katusekalle ja harja suund	**Väiksemad kahepoolse viilkatusega abihooned - 30–35 kraadi; suurem abihoone - 32–45 kraadi; harja suund risti või paralleelne teega.**
Ehituslikud tingimused	**Lubatud on postvundament või lintvundament. Lubatud konstruktsioonid on puitkarkassmaja, betoonkivimaja puitlaudisega, palkmaja. Varikatus võib olla postidel või kinni ehitatud (näiteks tuulekoda, veranda).**
Põhilised välisviimistluse materjalid	**Lubatud on looduslik kivi, puitlaudis, krohv, klaas (aknad-uksed), metall (vihmaveerennid jms tarvikud). Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima hoone arhitektuuriga.**
Hoonete tulepüsivusaste	**minimaalselt TP3**
Piirded	**Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Arvestada tuleblähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete rajamisel tuleb lähtuda: lubatud on rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekk. Hekk võib olla kuni 1,8 m kõrge. Hekki ei tohi rajada naaberkinnistu terrassile ja hoonetele lähemale kui 5 m, et vältida juurte kahjulikku mõju vundamentidele. Keelatud on kasutada läbipaistmatuid piirdeid (aia pinnast minimaalselt 25% peab olema läbipaistev). Piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega; Keelatud on kasutada kõrgeid kivimüüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepisaedu; Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.**
Tehnorajatised	**Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb need paigutada hoonete katustele.**

7.5 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on kõvakattega 11289 Loksa - Viinistu teelt. Olemas oleva tee laiuseks on 2.5 m + minimaalselt 1 m kummalegi poole teed, eritranspordi ja lumekoristuse tarbeks. Parkimine lahendatakse krundisiseselt ja täpne lahendus on antud põhijoonisel. Parkimine on arvestatud selliselt, et juurdepääsu teel ei toimuks parkimist.
Parkimiskohad on kavandatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Planeeringus on ära näidatud teeservituudi vajadusega ala asukoht. Tee osas tuleb sõlmida notariaalne teeservituudileping Lepiku ja Uus-Lepiku kinnistute igakordse omaniku vahel.
Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

7.6 Haljastus

Olemasolevat haljastust säilitada niipalju kui võimalik. Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Et tagada võimalikult müravaba keskkond planeeringualal, võib luua mitmetasandilise (erinevad puude-põõsaste rinded) haljastuse hoonestuse ja maantee vahele (väljaspool maantee kaitsevööndit). Selle rajamisel tuleb võimaluse korral kasutada juba olemasolevat kõrghaljastust.
Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:
· Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
· Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
· Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
· Haljastamisel kasutada vähesel määral nii kõrg- kuid ka madalhaljastust.
· Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
· Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega.
Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse rajamine lähemale kui 5 m naaberkrundi olams olevatest hoonetest (hoonete vundamentidest) on keelatud.
· Kõrghaljastuse rajamine lähemale kui 5 m naaberkrundi olams olevatest hoonetest (hoonete vundamentidest) on keelatud. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
· Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.
Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded'' (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: ''Ehitusaegne puude kaitse'' nõuetele.
Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul ohutuse tagamiseks.
Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

7.7 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvatesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs.
Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõte.
Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke.
Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Kuusalu valla jäätmehooldusеeskirjast. Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Kuusalu valla jäätmehooldusеeskirjale.

7.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal on varasemalt rajatud veevärgi, kanalisatsiooni ning elektri- ja sidevarustus. Uute hoonete rajamisel täpsustatakse erinevate tehnovõrkude ühendused projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete vajadusele ja paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.
Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.
Tehnovõrkude olemas olev lahendus on ära toodud Põhijoonisel koos tehnovõrkude ja kitsendustega.

7.9 Veevarustus
Tarbevee saamiseks kasutatakse olemasolevat kaevu, millele seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 2 omanikuga krundi pos 1 kasuks. Detailplaneeritud ala on käesolevalt juba kasutusel elamispinnana. Elutegevuse käigus kasutatakse juba käesolevalt vett. Planeeringust tulenevalt ei ole põhjust arvata, et kasvab oluliselt vee tarbijate arv või tarbitava vee kogus.

7.10 Reoveekanalisatsioon
Planeeringualale on varasemalt paigaldatud lokaalsed reovee kohtkäitlusrajatised. Reovee rajatise hooldamiseks krundil pos 2 seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 1 omanikuga krundi pos 2 kasuks**.**
Krundisiseste kanalisatsioonitorustike paiknemine on näidatud Põhijoonisel koos tehnovõrkude ja kitsendustega.

7.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine
Olemasolevat maapinda ei või tõsteta. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.
Kruntide edaspidise kasutamise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitav kasutada haljastuse hooldamisel.
Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse hoonete renoveerimise või uute hoonete ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga.
Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 ’’ Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused’’ kehtestatud nõuetest.
Vastavalt ehitusseadustiku § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel Tugiplaan.

7.12 Elektrivarustus
Elektriühendus on varasemalt krundil olemas. Kinnistu liitumiskilp on paigaldatud postile mis asub Vana – Lepiku katastriüksusel (tunnus 35301:001:2242) ja millest on tehtud 2 jagamist uutele moodustatavatele kruntidele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
Elektrifirma tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

7.13 Telekommunikatsioonivarustus
Sidevarustus toimub mobiilside kaudu.

Sidekanalisatsiooniga liitumiseks taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused võrguomanikult.
Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on väikese alaga ja hoonetele on lisatud kohrvalgustus vastavalt oma vajadustele.

7.15 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud olemas olevate pliitide ja soojust salvestavate ahjudega ning õhk-vesi soojusküttega. Täiendavate seadmete paigaldamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 ''Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid'' lisa 1 normasemeid.
Perspektiivsete

7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , siseministri 30.08.2010 määrusest nr 39 ''Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule'' ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 ''Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord''.
Vastavalt Maa- ja Ruumiameti vesivarustuse kaardikihile paikneb lähim tuletõrje hüdrant (nr 1) 11280 Loksa-Viinistu teel (katastritunnus 42301:003:0288) Vana-Lepiku kinnistu (katastritunnus 35301:001:2242) läänetipus planeeringuala hoonestusest ca 50 m kaugusel.
Veevõtukoht võib paikneda hoonete kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.
Planeeringualale on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Planeeringualale pääseb 11280 Loksa-Viinistu tee kaudu. Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteedel paiknevad väravad krundile peavad olema vähemalt 3,5 m laiused. Tuletõrjetehnika juurdepääsuks on keelatud autode parkimine liikumisteedel.
Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse naaberkruntide ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1 Keskkonnakaitse

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitseseaduse (LKS) alusel kaitstavaid loodusobjekte. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
Kavandatav tegevus ei muuda ala ilmet ning ruumilist struktuuri. Planeeringualale ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objekte. Täiendavat valgusreostust ei kaasne. Planeeringuala asub hoonestatud kinnistute vahel, seega mõju elanikkonnale on eeldatavalt minimaalne.
Kavandatu tulemusena ei muutu olemas olev maakasutus. Lepiku kinnistu on hoonestatud alates 1967. aastast. Kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele kui järgitakse looduskaitseseaduses ning kaitsekorralduskavas sätestatut.
Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist või loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud on vaid ehitusaegsed mõjud. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väga väike. Kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt selle Natura 2000 võrgustiku alade terviklikkust ega kaitse-eesmärki. Kavandatava tegevusega ei kaasne ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele ja elupaikadele. Eeldatavalt ei mõjuta planeering piirkonna keskkonnataluvust kuna mõjutavad tegurid on väikesed ning jäävad planeeringuala ja selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist, vara ega põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi.
Planeeringualal ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja selles tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda. Planeeringualal peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Kuusalu valla jäätmehoolduseeskirjale.
Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb need paigutada hoonete katustele. Paneelide paigaldamisel tuleb koostada projekt eriala spetsialisti poolt ja projekt kooskõlastada vajalikes ametkondades.

8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:
· Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
· Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseseaduse nõuetest;
· Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
· Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed;
· Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Kuusalu valla heakorra eeskirja nõuetest;
· Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Kuusalu valla jäätmehooldus-eeskirjale;
· Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
· Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
· Avariiolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

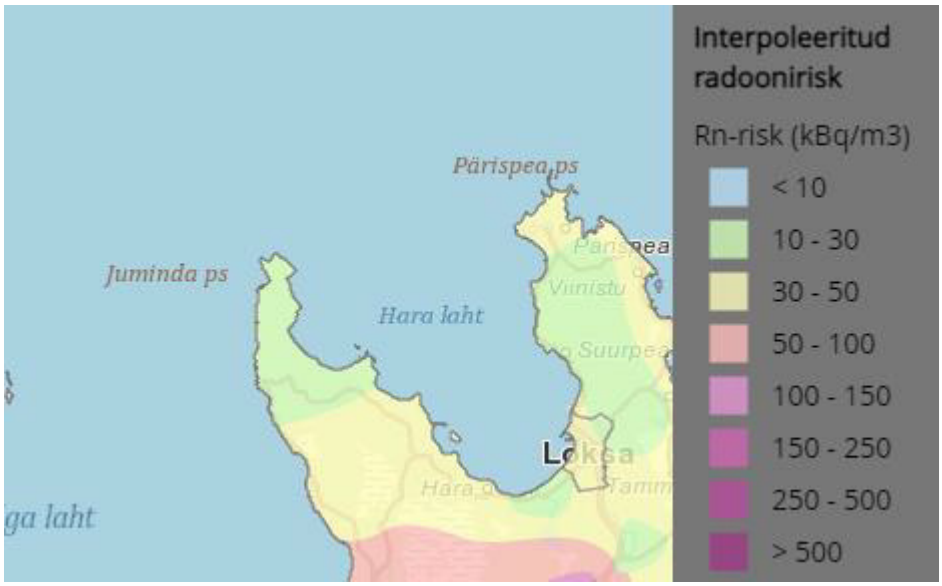
8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna liikluskoormus on planeeritavate kruntide vahetuläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.
Kuna tegemist on põhiosas elamumaade alaga, siis võib rajada haljastuse puhverala elamukrundi ja maantee vahele madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni.
Hoonte rekonstrueerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks Sotsiaalministri määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” ja Keskonnaministri 16. 12. 2016. a määrusega nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud normaaltasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb

hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 ''Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest''.
Projekteeritavate uute hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel eelnimetatud määruseid.
Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

8.4 Alternatiivsed energiaallikad
Alternatiivse energiaallikana on soovitatav edaspidi näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:
· Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
· Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, liiklejaid ja looduskeskkonda;
· Päikesepaneelide paigaldamisel kasutada hoonete katusepinda.
Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

8.5 Radoon ja abinõud selle mõju leevendamiseks
Planeeritav ala paikneb vastavalt Eesit pinnase radooniriski kaardile keskmise radoonisisaldusega alas (30-50 kBq/m3).
Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi.
Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist:



8.6 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks
Planeeringuala paikneb kaitstud põhjaveega alal.
Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:
· Elektriõhuliin alla 1 kV (id 8141523), kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
· Side maakaabel (id7815927), kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
· 11280 Loksa – Viinistu tee, kaitsevöönd 30 m alates katendi servast/tänav;
· Ranna ja kalda piiranguvööndid – ehituskeeluvöönd.

8.6. Arheoloogiamälestisega seotud kitsendused
Kitsendused puuduvad.

8.7. Servituutide vajaduse määramine
· Planeeringus on ära näidatud teeservituudi vajadusega ala asukoht. Tee osas tuleb sõlmida notariaalne teeservituudileping Lepiku ja Uus-Lepiku kinnistute igakordse omaniku vahel.
· Planeeringualale on varasemalt paigaldatud lokaalsed reovee kohtkäitlusrajatised. Reovee rajatise hooldamiseks pos 2 kasutuses seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 1 omanikuga. Servituudivajadusega ala on märgitud Põhijoonisele.
· Tarbevee saamiseks kasutatakse olemasolevat kaevu, millele seatakse notariaalne kasutusõigus krundi pos 2 omanikuga. Servituudivajadusega ala on märgitud Põhijoonisele.

8.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:
· teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
· konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
· eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
· valdusel sissepääsu piiramine;
· vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud)

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED
Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus“ §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud
Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rekonstrueeritavad ja rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Viinistu küla piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale ja omavalitsuse eelarvele puudub.

Kultuurilised mõjud
Planeeringuala Viinistu küla Lepiku kinnistu asub Lahemaa rahvuspargis, Lahemaa piiranguvööndis. Vastavalt Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavale paikneb kinnistu Viinistu küla väga väärtuslikus külaosas ehk ajaloolisel tuumikalal, kus on säilinud ajalooline hoonestustraditsioon ja puuduvad märkimisväärsed uusarendused. Ala eesmärk on maksimaalselt säilitada väärtuslikku ajaloolist hoonestust ja hoonestusstruktuuri.
Hoonete rekonstrueerimisel ja uute rajamisel arvestatakse Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskavas ettenähtuga arvestades Kuusalu vallavalitsuse 23.novembri 2023 nr 466 korraldusega „ Viinistu küla Lepiku kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine „ Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.
Hooneterekonstrueerimine ja rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Viinistu külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud
Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rekonstrueerimisel ja rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub tegusate kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud meetmete rakendamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub ja positiivne mõju on täiendava raha sissetulek piirkonda.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud
Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestus ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Planeeringuala täidab Natura2000 tingimusi. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeringuala hoonete rekonstrueerimine ja rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müratasteme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, müratasteme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED
Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad teed, tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.
Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist kohustub huvitatud isik teostama omal kulul detailplaneeringukohased tegevused:
- notariaalsete servituutide seadmine;
- puudumisel sõlmima liitumislepingud elektrienergia ja teiste teenuste saamiseks;
- nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine;
- vajadusel tehnorajatiste projekteerimine, ehituslubade taotlemine ja projektikohane väljaehitamine ning kasutusloa taotlemine.
Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud kruntide ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine planeeritud kruntidel.
Lepiku (POS 1):
- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- krundile jääva juurdepääsutee, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.
Uus-Lepiku (POS 2):

- hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- hoone(te) püstitamine;
- hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Kuusalu Vallavalitsuselt;
- krundile jääva juurdepääsutee, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.
Käesolev detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.
Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

11. JOONISED

ML105	Situatsiooniskeem
ML106	Tugiplaan M 1:500
ML107	Kontaktvööndi joonis
JN100	Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega M 1:500

Seletuskirja koostas arhitekt Urve Konts